

# TRIBUNALE DI TERAMO

## Sezione Civile – Esecuzione immobiliare

n. 208 / 2025 R.G. esec. imm.

Il Giudice dell'Esecuzione

a scioglimento della riserva assunta all'esito dell'udienza tenuta in data 11/3/2025;  
vista l'istanza in data 2/3/2026, con la quale parte debitrice ha richiesto – ai sensi dell'art. 568 bis c.p.c. - di disporre la vendita diretta del bene immobile pignorato;  
letta la relazione estimatoria depositata in atti nella quale il valore del compendio di cui sopra, suggerito quale base di vendita, ammonta a € 77.161,70  
osservato che l'offerta allegata non è inferiore al valore proposto dallo stimatore come prezzo base quanto sopra premesso e che all'istanza è allegata offerta irrevocabile proveniente da soggetto titolare del diritto ad offrire, cauzionata con l'importo di € 7.716,17, in conformità alla previsione di cui all'art. 568 bis co. II c.p.c.;

rilevata l'ammissibilità dell'offerta presentata dal debitore;

lette le memorie e le note rimesse dalle parti;

considerato che sono pervenute opposizioni all'assegnazione, segnatamente da parte del creditore intervenuto Comait;

visto l'art. 569 bis co. IV e V c.p.c.

ordina

la messa in vendita competitiva mediante P.V.P. del compendio di beni sopra indicati.

dispone

che la cauzione, ove depositata in cancelleria in forma di assegno circolare, sia versata dal Cancelliere tramite l'ausiliario sul conto della procedura che questi, ove non vi abbia già provveduto, provvederà ad aprire entro gg. 5.

Per le spese relative alla vendita l'ausiliario potrà utilizzare le somme disponibili sul conto, prelevando dalle stesse acconto unico nella misura di € 1.000,00 oltre accessori;

fissa

- termine non inferiore a 45 giorni per l'effettuazione della pubblicità, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., secondo il protocollo in uso presso il Tribunale, dell'offerta pervenuta e della vendita, avvertendo che i pagamenti relativi alla vendita telematica e alla pubblicità dovranno essere stati effettuati al momento della richiesta dei servizi, che sarà corredata delle relative contabili.
- termine di 90 giorni – decorrente dalla pubblicazione dell'avviso sul P.V.P. - per la formulazione di ulteriori offerte di acquisto a prezzo non inferiore a quello dell'offerta già presentata, garantite da cauzione come determinato a seguire.

dispone

che il versamento delle cauzioni, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti, nonché il pagamento del prezzo siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della

normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter disp. att. c.p.c., con avvertenza che sarà concesso termine di gg. 90 per il versamento del saldo.

I soggetti che presentino offerte sono onerati di comunicare al professionista nominato ausiliario l'indirizzo pec presso il quale vogliono ricevere l'avviso relativo alla data in cui avrà luogo la gara telematica.

La quota pari al 70% di tale saldo – ovvero del credito azionato, se inferiore - sarà versata direttamente nelle mani del creditore fondiario, ove presente.

visto l'art. 68 c.p.c.

nomina

quale ausiliari del Giudice:

1. l'avv. Emilia Valentini, al fine di:

- provvedere all'espletamento di tutte le attività di cui all'art. 591 bis co. IV nn. 11), 12), 13) c.p.c., previa apertura del conto corrente della procedura, ove a ciò non si fosse già provveduto;
- provvedere – nel caso in cui sia disposta la vendita competitiva – a ricevere le offerte e procedere all'aggiudicazione al miglior offerente, oltre che a rimettere al Giudice la relazione riassuntiva dell'esito;

2. la società "aste giudiziarie s.p.a." quale gestore della gara, nel caso in cui il professionista nominato ausiliario debba procedere a gara tra il soggetto che aveva avanzato offerta ex art. 568 bis c.p.c. e i soggetti che avessero avanzato offerte ai sensi dell'art. 569 bis co. V c.p.c.;

determina

quanto segue:

- 1) il prezzo del bene oggetto della procedura competitiva è fissato in € 77.161,70 , pari a quello offerto dal soggetto che ha formulato offerta ex art. 568 bis c.p.c.;
- 2) non è ammessa offerta inferiore a quella già presentata;
- 3) la cauzione è stabilita nella misura del 10% del prezzo già offerto e di cui al punto 1) che precede.

Il professionista nominato ausiliario per le attività di vendita provvederà:

1. a disporre le attività di pubblicità secondo quanto disposto dal Giudice, rendendosi disponibile per consentire le visite degli interessati, anche valendosi del tecnico stimatore;
2. ad indicare il periodo di giorni 90 entro il quale gli interessati potranno formulare offerte direttamente su P.V.P.
3. a fissare davanti a sé, nelle forme di cui all'art. 127 ter c.p.c., l'udienza di cui all'art. 569 bis co. V c.p.c., specificando che, in caso di gara, i rilanci in aumento saranno quantificati in € 1.000,00 o multipli e che il debitore, i comproprietari, il creditore procedente, i creditori intervenuti, i creditori iscritti potranno essere ammessi ad assistere rivolgendo la relativa richiesta allo stesso ausiliario;

Una volta spirato il termine ultimo per la presentazione delle offerte:

- a. nel caso in cui non fossero state depositate offerte, sentiti i creditori, il debitore, i comproprietari, il creditore procedente, i creditori intervenuti, i creditori iscritti, disporrà l'aggiudicazione.

Le parti potranno rimettere note o memorie all'indirizzo pec dell'ausiliario non oltre 3 giorni prima dell'udienza.

- b. nel caso in cui fossero state depositate su P.V.P. altre offerte, oltre a quella depositata ai sensi dell'art. 568 bis c.p.c., terrà in forma telematica, sulla piattaforma del gestore, l'udienza per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 569 bis co. V n. 3) c.p.c.

A tal fine - onde consentire la partecipazione alla gara del soggetto che ha depositato l'offerta di cui all'art. 568 bis c.p.c. - farà transitare su P.V.P. l'offerta, accreditando sul conto della procedura la cauzione, ove depositata in forma di assegno circolare, e comunicando all'interessato la data dell'udienza per l'apertura della gara telematica almeno 5 giorni prima. All'esito della gara provvederà all'aggiudicazione del compendio all'offerente che abbia presentato l'offerta maggiore nelle forme e nei termini di legge.

Il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte relative a qualunque esperimento di vendita con esito positivo, sarà tenuta l'udienza per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.

Il delegato accerterà - dandone espressa rassicurazione - che alla data del tentativo di vendita l'immobile sia libero o agevolmente liberabile alla data del trasferimento, salva esistenza di titoli opponibili e noti alla procedura, e che le sue condizioni siano le medesime valutate dall'esperto stimatore e oggetto delle descrizioni in pubblicità.

Dispone che nel periodo l'ausiliario, oltre a quelle previste normativamente, provveda all'espletamento delle seguenti attività:

- entro gg. 7 dall'aggiudicazione provvisoria l'ausiliario, ove non in grado di provvedervi autonomamente, provvederà a richiedere al competente Ufficio per il Registro il computo esatto degli oneri fiscali dovuti;
- entro gg. 10 dall'acquisizione di tale computo, l'ausiliario - ove non vi abbia già provveduto autonomamente - provvederà alla predisposizione del conteggio esatto degli oneri accessori;
- entro gg. 30 dal versamento del saldo e degli oneri accessori l'ausiliario dovrà predisporre la minuta del decreto di trasferimento del bene, completo delle cancellazioni delle iscrizioni pregiudizievoli di cui all'art. 586 co. I c.p.c.;
- entro gg. 60 dal versamento del saldo della vendita eseguita (anche ove permangano ulteriori lotti da vendere) l'ausiliario dovrà predisporre il progetto di distribuzione del ricavato, includendo la quota relativa alle spese di procedura, prudentemente determinate quanto a quelle preveducibili.

Disponendo la procedura delle somme derivanti dalla cauzione, sufficienti per far fronte ad ogni necessità, ivi compresa la percezione dell'acconto,

NON DISPONE

alcun versamento di acconto o fondo spese a carico del creditore opponente;

Ai sensi dell'art. 569 co. VII c.p.c., dispone che, a cura del creditore che ha chiesto la vendita o altro creditore munito di idoneo titolo esecutivo, la presente ordinanza sia notificata ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi, in data precedente di almeno 15 giorni rispetto al primo esperimento di vendita.

### **Individua**

le seguenti formalità pubblicitarie che saranno curate dal professionista delegato:

1. Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 490 co. I c.p.c. e 631 bis c.p.c. Le spese per la pubblicità sul Portale, pari ad € 100,00 per lotto, sono a carico del creditore procedente che curerà al più presto e comunque non oltre 65 giorni prima dell'esperimento di vendita inviando la ricevuta telematica di avvenuto pagamento (in formato xml) al Professionista Delegato, con l'avvertenza che l'omessa pubblicità sul Portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo è causa di estinzione del processo esecutivo ex art. 631 bis c.p.c.. Il delegato depositerà detta ricevuta in allegato, solo al momento del deposito del verbale dell'esperimento di vendita.

Il delegato dovrà curare personalmente che, sul portale delle vendite Pubbliche, siano facilmente visibili dagli interessati e inserite come documenti separati gli allegati di illustrazione del bene e che nella pubblicità in forma cartacea ai sensi dell'art. 490 co. III c.p.c., sia presente e ben visibile il riferimento all'inserzione sul portale delle vendite Pubbliche.

In particolare, sul portale delle vendite Pubbliche, dovranno necessariamente risultare:

- a. l'ordinanza di vendita e l'avviso di vendita;
- b. la relazione di stima, depurata dai dati sensibili;
- c. le planimetrie e le mappe di geolocalizzazione del bene;
- d. un **completo** corredo fotografico interno/esterno (in formato .jpg, .tiff o .png) di buona qualità, tali da descrivere in modo esaustivo l'aspetto del bene<sup>1</sup>;
- e. eventuale "virtual tour" e/o eventuali file video in formati facilmente visualizzabili che siano stati predisposti dallo stimatore.

La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà necessariamente aver avuto effettivo inizio almeno 45 giorni prima della data fissata per l'utile presentazione delle offerte telematiche di acquisto, per consentire - come in seguito si dirà - ai siti individuati ex art. 490 co. II c.p.c. di estrarre direttamente dal PVP tutti i documenti da pubblicizzare senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte dei delegati;

2. Pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web "www.astegiudiziarie.it", oltre che nella sezione "Vetrina Immobiliare Permanente", dell'avviso relativo ai beni in vendita, nell'ambito della convenzione in essere anche quale fornitore di servizi telematici, sul quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la documentazione pubblicata.
3. Pubblicazione, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sui siti internet "Immobiliare.it", "Casa.it", "Idealista.it" e "Subito.it", di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, con inserimento di link di collegamento ai siti internet di cui ai punti 1 e 2 che precedono.

---

<sup>1</sup> Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti.

Inoltre, per il primo esperimento di vendita effettivo, campagna pubblicitaria “Social Media Marketing” attraverso i principali “Social Media” (Facebook e Instagram), a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale; per gli esperimenti successivi al primo la pubblicazione potrà avvenire su richiesta del professionista delegato, anche limitatamente a lotti specifici.

4. Pubblicazione, tramite "Comunic'Arte s.r.l.", nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione e sul sito [www.fallimentieaste.it](http://www.fallimentieaste.it), di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita.
5. Eventuali ulteriori forme di pubblicità autorizzate dal Giudice in relazione alle peculiarità del bene.
6. In relazione al solo primo esperimento di vendita, il delegato vorrà tenere presente che i tempi tecnici per il passaggio dei dati della procedura di vendita dal Portale Vendite Pubbliche agli operatori esterni incaricati delle pubblicità si quantificano in un massimo di 20 giorni; per tale ragione al punto 1. si indica prudenzialmente il termine di gg. 65.
7. Al fine di evitare il verificarsi dell'ipotesi di cui all'art. 631 bis c.p.c., in caso di esaurimento del fondo spese, ove fosse necessario esperire ulteriori esperimenti e non disponesse di somme sul conto della procedura (derivanti da indennizzi, cauzioni o altro), il delegato avrà cura di richiedere immediatamente dopo la diserzione del precedente esperimento – al creditore precedente e, se del caso, ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo – l'integrazione della somma necessaria per il nuovo tentativo di vendita, senza necessità di ulteriore intervento del Giudice.

La cura del corretto e funzionale adempimento degli obblighi pubblicitari è rimessa al professionista delegato. Questi, ai sensi dell'art. 1.8.8 delle Specifiche Tecniche, nel compilare l'inserzione sul PVP deve selezionare dall'apposito elenco i siti individuati dal Giudice per la pubblicità obbligatoria. In funzione dell'interoperabilità tra il PVP e i siti specializzati di cui all'art. 490, co III, c.p.c., tutti i dati inseriti nell'inserzione ed i documenti pubblicati saranno scaricati direttamente dal PVP dai gestori della pubblicità, senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte del delegato, consentendo altresì al Ministero il monitoraggio dell'avvenuta pubblicazione.

Nulla osta in ogni caso a che i delegati procedano autonomamente a trasmettere ai siti internet di cui sopra o individuati dal Giudice la documentazione di cui è chiesta la pubblicazione.

I pagamenti relativi alle spese del gestore della vendita telematica ed ai servizi di pubblicità dovranno essere effettuati al momento della richiesta degli stessi, che sarà corredata delle relative contabili, o quantomeno non oltre l'avvio dei servizi richiesti.

Eventuali ulteriori forme di pubblicità finalizzate alla maggiore diffusione della vendita possono essere attivate dal debitore e da chiunque vi abbia interesse diretto, con assunzione dei relativi oneri.

#### **adempimenti dell'ausiliario dopo l'aggiudicazione provvisoria**

All'ausiliario per la vendita sono rimesse le seguenti attività:

entro 3 giorni dall'aggiudicazione provvisoria:

- provvederà alla restituzione delle somme versate a titolo di cauzione dai concorrenti non risultati aggiudicatari, accreditandole sul rapporto di provenienza;
- curerà che tutte le forme di pubblicità via internet relative al bene aggiudicato vengano rese non visibili al pubblico;

entro gg. 7 dall'aggiudicazione provvisoria:

- provvederà a richiedere al competente Ufficio per il Registro il computo esatto degli oneri fiscali dovuti, **segnalando l'urgenza**;
- rimetterà istanza di liquidazione delle proprie competenze sollecitando formalmente tutti gli altri ausiliari e formalizzare la richiesta di eventuali saldi o compensi spettanti;
- provvederà alla predisposizione e alla comunicazione all'aggiudicatario del computo esatto della somma da versare, comprensiva di ogni accessorio ed onere sullo stesso ricadente (salvo che, per specifiche ragioni ritenga indispensabile che il computo venga redatto dall'Ufficio per il Registro);
- consegnerà all'aggiudicatario il modello di autodichiarazione a fini antiriciclaggio da restituire in bollo al delegato unitamente con il versamento del saldo.

Qualora – prima della scadenza del termine per il pagamento – pervenga al delegato richiesta, proveniente da un istituto di credito, di concordare una data per la stipula di mutuo ipotecario in contestualità con il deposito del decreto di trasferimento, l'ausiliario, verificata l'inesistenza di ragioni ostative, trasmetterà la minuta del decreto di trasferimento, concordando con il Cancelliere la data e l'ora della stipula. In questo caso il termine per il versamento si intende sospeso per 30 giorni.

Entro gg. 7 dal versamento del prezzo integrato degli oneri dovuti:

- predisporrà la minuta del decreto di trasferimento del bene, completo delle cancellazioni delle iscrizioni pregiudizievoli di cui all'art. 586 co. I c.p.c.;
- provvederà a richiedere al Giudice dell'Esecuzione che l'aggiudicatario che ciò abbia chiesto sia nominato egli stesso custode del bene, ove il bene sia libero;
- ove l'aggiudicatario avesse versato somme in esubero rispetto al prezzo finale, l'ausiliario provvederà alla loro restituzione.

entro gg. 30 dal versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione:

- predisporrà, ove si debba procedere ad ulteriori vendite, nel rispetto delle previsioni di cui all'art. 596 c.p.c., il progetto di distribuzione del ricavato osservando i seguenti criteri:
  - a. il compenso dell'ausiliario va determinato secondo le previsioni del DM n. 227 del 15/10/2015, con rimborso delle spese vive documentate;
  - b. il compenso dei legali che partecipano alla distribuzione (art. 95 c.p.c.) va determinato secondo i parametri medi di cui al D.M. 55/2014 e ss. mm. per gli avvocati dei creditori **utilmente** inseriti nel progetto di distribuzione; secondo i parametri minimi per gli altri (salvo che si tratti del precedente), con rimborso delle spese vive documentate e riconoscibili;
  - c. il compenso del custode è calcolato ex DM 80/2009, con rimborso delle spese vive documentate;
  - d. il rimborso delle spese di trasferta documentate - diverse dalle trasferte ricomprese nell'aumento forfettario previsto per legge – spettanti al delegato alla vendita, allo stimatore e agli ausiliari è determinato ai sensi dell'art. 6 co. XII D.L. 78/2010;

- e. al momento del deposito il Giudice provvederà con timbro/visto apposto sul progetto a ratificare la liquidazione dei professionisti proposta nel progetto medesimo, restituendo eventualmente gli atti al delegato per una rettifica nel caso di errori o incongruenze; a tal fine il professionista delegato inviterà i legali, custodi ed esperti stimatori a trasmettere, in un termine non superiore a 7 giorni, direttamente a sé (e non al Giudice) le proprie note spese, che successivamente questi provvederà a depositare nel fascicolo telematico in allegato al progetto di distribuzione;
- f. entro 7 giorni dall'approvazione del progetto da parte del Giudice, il professionista delegato provvederà al suo inoltro alle parti, ove possibile in p.e.c., ai fini di cui all'art. 617 c.p.c.;
- g. decorso il termine di legge, o anche immediatamente, in caso di formale rinuncia all'opposizione da parte di tutti i creditori intervenuti, l'ausiliario – entro i successivi 7 giorni - disporrà autonomamente i pagamenti mediante bonifico in favore dei creditori interessati alla distribuzione.

#### **attività preliminari all'avvio della pubblicità**

L'ausiliario, ove non vi abbia provveduto in qualità di custode, provvederà preliminarmente:

- a verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, anche eseguendo aggiornate visure ipotecarie e catastali, quantomeno con cadenza annuale a decorrere dalla data di deposito dell'originaria documentazione ex art. 567 c.p.c.; nel caso in cui risultino difformità ovvero si rilevino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c. il professionista ne informerà immediatamente il giudice;
- ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, se non rinvenute agli atti;
- a redigere il rapporto riepilogativo iniziale ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies D.L. 179/2012 convertito con L. 221/2012 e ss. mm., secondo il format che sarà predisposto da questo ufficio, ovvero seguendo quello ministeriale;
- ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
- a controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 L. 47/1985, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 stessa legge;
- all'apertura (ove non già esistente) di un conto corrente per la singola procedura e vincolato all'ordine del Giudice - ove non vi abbia già provveduto il custode per l'espletamento di altre incombenze - con facoltà di operare sul conto anche con servizio di home banking, comunicando alla Cancelleria il nominativo dell'Istituto di Credito prescelto e il relativo iban; le condizioni economiche praticate non possono essere meno vantaggiose di quelle offerte al Tribunale e da quest'ultimo veicolate ai professionisti tramite i rispettivi ordini professionali;
- a informare, entro 15 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di vendita, il gestore della vendita telematica della nomina, e ad acquisire nei successivi 10 giorni l'accettazione dell'incarico da parte del gestore contenente la dichiarazione di cui all'art.10 II co. D.M. n.32/2015 e a depositarla in allegato al rapporto riepilogativo iniziale;
- a redigere e pubblicare in tempo utile l'avviso di vendita senza incanto, contenente le seguenti

indicazioni:

- a) numero di ruolo della procedura;
- b) nome del professionista ausiliario per la vendita;
- c) numero del lotto con indicazioni catastali aggiornate;
- d) diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.);
- e) tipologia del bene (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.) con indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica, nonché le notizie, di cui agli artt. 30 e 46 D.P.R. 380/2001, oltre alle informazioni di cui all'art. 40 L. 47/1985 e ss mm.;
- f) Comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g) caratteristiche principali (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- h) eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- i) stato di occupazione (libero, occupato, occupato senza titolo, in corso di liberazione);
- j) ammontare del prezzo base e dell'offerta minima che può essere formulata;
- k) il termine non superiore a 120 giorni entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- l) modalità della vendita (telematica asincrona);
- m) modalità di presentazione dell'offerta telematica; modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa; codice IBAN; data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti, da tenersi il giorno successivo alla scadenza del termine di presentazione delle offerte depositate in forma telematica; la disciplina generale della gara successiva alle offerte;
- n) nome e codice fiscale del custode, con indicazione dell'indirizzo e-mail e del numero telefonico specificando che le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche;
- o) siti internet dove è pubblicato l'avviso di vendita, la relazione di stima e i relativi allegati;
- p) avvertimento che nel termine di 120 giorni dalla comunicazione da parte del delegato dell'esatta somma da corrispondere, comprensiva degli accessori e degli oneri ricadenti sull'aggiudicatario, il relativo importo dovrà essere versato sul conto corrente della procedura.

L'avviso di vendita conterrà altresì le seguenti informazioni:

- per gli immobili realizzati in violazione della normative urbanistiche ed edilizie, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione dell'emissione del decreto di trasferimento;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al D.P.R. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di

qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- l'immobile viene trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, nonché di sequestri suscettibili di cancellazione ad ordine del Giudice ed a cura e spese della procedura nei limiti di cui all'art. 586 co. I c.p.c.;
- se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà avviata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, anche mediante link, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet richiamati nell'avviso.

Il professionista delegato, a tutela della procedura e dei creditori, è autorizzato a contrarre polizza assicurativa per danni che il bene oggetto della vendita dovesse subire tra la visita dell'esperto stimatore e il momento della consegna all'aggiudicatario.

#### **disciplina della vendita**

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dagli artt. 12 e ss. D.M. 32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dal capo III, Sezioni I e II del D.M. n. 32/2015 riportato in allegato.

L'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente munito di visura camerale risalente a non oltre 10 giorni) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 co. II c.p.c. Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della offerta.

Nel caso in cui l'offerta sia presentata congiuntamente dai coniugi in comunione legale dei beni l'acquisto effettuato da un coniuge ricade nella comunione legale dei beni a prescindere dalla volontà espressa dall'altro coniuge. Qualora i coniugi intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto sarà pertanto sufficiente che la stessa sia corredata da autodichiarazione di entrambi i coniugi ovvero dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione. Nel caso in cui l'offerta sia presentata da uno solo dei coniugi in comunione legale dei beni, dovrà essere prodotta la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulti l'unico firmatario, nelle forme stabilite in relazione alla ipotesi di pluralità di offerenti.

All'offerta deve essere allegata prova del versamento della cauzione quantificata come sopra nei modi precedentemente indicati mediante bonifico bancario sul c/c della procedura che sarà comunicato nel bando d'asta dal delegato. Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione.

I bonifici di versamento della cauzione dovranno risultare accreditati entro le ore 9,00 del giorno stabilito per la gara, affinché ne sia consentita la verifica. Laddove l'ausiliario riscontri nel conto

corrente intestato alla procedura l'accredito, l'offerta può ritenersi ammissibile, rispondendo essa ai requisiti di cui all'art. 571 c.p.c.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" dispone che il professionista delegato autorizzi alla partecipazione esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non eseguiti. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene sia stata proposta almeno una offerta oltre a quella formulata ex art. 568 bis c.p.c., l'ausiliario provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata; all'esito pronuncerà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, a meno che il prezzo finale sia inferiore al valore dell'immobile riportato nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; analogamente, in sede di gara e in difetto di offerte in aumento, procederà, sempre in assenza di istanze di assegnazione, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente.

Si precisa che se l'ausiliario, tramite il gestore, non riceve l'offerta telematica in nessun caso potrà ammettere a partecipare chi ha versato la cauzione non avendo prova del rituale deposito dell'offerta di acquisto.

#### **svolgimento della gara telematica asincrona**

Il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte relative all'esperimento di vendita, sarà tenuta l'udienza per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 569 bis co. V n. 3) c.p.c.

Il professionista ausiliario, referente della procedura, verificata la regolarità delle cauzioni e delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara partendo dall'offerta più alta, che avrà durata per le successive 24 ore;

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata, se cadente in giorno festivo, al primo successivo non festivo;

Il bene verrà provvisoriamente aggiudicato dal delegato della procedura a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

I rilanci saranno validi solo se conformi alle indicazioni contenute nell'avviso di vendita.

Nell'ipotesi in cui un avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. Si applica l'art. 583 co. II c.p.c.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti eventualmente comprovanti i necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, conformemente a quanto previsto dall'art. 585 co. III c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione provvisoria ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB) che sarà comunicato immediatamente all'aggiudicatario dal delegato.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

In caso di esistenza di creditore fondiario ex art. 41 T.U.B. l'ausiliario comunicherà all'aggiudicatario che il 70% del valore di aggiudicazione (o del valore del credito, se inferiore) – ove ne ricorrano le

ragioni, in ogni caso limitatamente alla quota del ricavato riferibile al debitore esecutato e destinata alla distribuzione ai creditori - dovrà essere versato direttamente a quest'ultimo che ne rilascerà immediata quietanza al delegato. Analogamente l'aggiudicatario potrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

In sede di distribuzione finale l'ausiliario dovrà depositare nota riepilogativa del credito calcolando tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere, tenendone separato conto ai fini della predisposizione del piano.

In caso di fallimento del debitore, il professionista delegato assegnerà le somme secondo gli accertamenti, anche impliciti, operati in sede concorsuale.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art.15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26/2/2015.

#### **ulteriori adempimenti**

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis, c.p.c. anche ai seguenti:

- redigere entro il giorno successivo alla scadenza del termine concesso per l'effettuazione della gara, il verbale delle operazioni di vendita depositandone subito copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione unitamente all'elenco trasmessogli dal gestore, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali di provenienza; e contestualmente aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche e del sito del gestore tramite accesso all'area riservata;
- nell'ipotesi di vendita di più lotti che si svolga non contemporaneamente, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi degli artt. 504 c.p.c. e 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto, per gli onorari degli avvocati, di quanto previsto in precedenza; qualora invece i più lotti siano posti in vendita contemporaneamente, ad esaminare la necessità della cessazione della vendita forzata seguendo l'ordine numerico dei lotti, non facendo poi luogo alla aggiudicazione successiva quando si sia già, per effetto della vendita precedente, raggiunto l'ammontare sopra esposto, sempre riferendone immediatamente;
- l'ausiliario è autorizzato ad eseguire in autonomia le restituzioni delle cauzioni, i pagamenti delle imposte delle procedure, dei compensi liquidati, a restituire agli aggiudicatari le somme versate in eccesso a titolo di spese e ad effettuare i riparti in conformità ai progetti approvati.
- Di tutti i prelievi sarà data rendicontazione in occasione dei rapporti periodici.

All'esito di ciascuna vendita l'ausiliario dovrà:

- versare in PCT i relativi atti e al termine della **terza** vendita senza esito positivo, gli atti dovranno essere rimessi al Giudice ai fini dell'eventuale sostituzione dello stimatore, unitamente ad una relazione riassuntiva sull'esito e sui prezzi di ciascun tentativo di vendita,

sugli eventuali contatti ricevuti da parte di interessati, rendendo il conto delle operazioni effettuate sul c/c intestato alla procedura, nonché sulle possibili ragioni che hanno ostacolato l'esitazione dei beni staggiti e sulla eventuale sussistenza dei presupposti per la chiusura anticipata della procedura ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.;

- acquisire, prima della rimessione degli atti, le richieste in ordine alla prosecuzione della procedura da parte di tutti i creditori muniti di titolo ed in particolare del creditore procedente, dandone atto nella relazione;
- per ogni tentativo di vendita, redigere apposito verbale, da depositarsi all'esito dell'udienza di vendita in via telematica, corredato dei giustificativi di spesa della pubblicità;
- monitorare l'ammontare delle spese della procedura (comprehensive delle spese legali potenzialmente liquidabili in favore del creditore procedente, ex art. 95 c.p.c.) in relazione al prezzo del bene, al fine di verificare la possibilità di estinzione per antieconomicità ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.;
- a tal fine, laddove le spese maturate e maturande raggiungano un ammontare tale da far presagire che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, rimettere gli atti al Giudice, sentito il procedente, anche prima dell'esaurimento della delega, segnalando altresì se è stato fatto tutto quanto possibile per rendere il bene più appetibile sul mercato, fermi restando i limiti previsti dall'art. 560 c.p.c. in particolar modo per le abitazioni necessarie al debitore e alla di lui famiglia;
- predisporre la minuta del decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio in via telematica (in formato ".doc" o ".rtf", come allegato ad una nota di deposito) al giudice dell'esecuzione unitamente al fascicolo cartaceo – qualora sussistente e trattenuto –, allegando al decreto, se previsto dalla legge, la documentazione attestante il pagamento del prezzo, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile, l'attestato di Prestazione Energetica ove prescritto e la dichiarazione dell'aggiudicatario ex art. 6 co. 3 D. Lgs. 192/2005 e ss. mm.;
- eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 III co. c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, all'atto della comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, provvedendo a rilasciare le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;
- trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- nel caso di esito negativo dell'esperimento di vendita, effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e secondo comma c.p.c.;

Per la formazione del progetto di distribuzione (anche parziale) l'ausiliario, entro gg. 10 dal versamento del saldo, inviterà i legali, custodi, esperti stimatori ed altri ausiliari a depositare nel fascicolo telematico le proprie note spese a saldo/conguaglio, rimettendo altresì la propria.

Una volta emesso il decreto di trasferimento, l'ausiliario provvederà redigere e depositare il progetto di distribuzione.

Nella predisposizione dei progetti di distribuzione il professionista ausiliario avrà cura di determinare le seguenti liquidazioni:

- 1) previa verifica dell'esistenza di spese anticipate o prenotate a debito su foglio notizie e di ogni altra spesa godente di prededuzione, anche a seguito di ammissione al patrocinio a spese dello stato, esatta quantificazione delle stesse;
- 2) compenso dell'ausiliario secondo le previsioni del DM n. 227 del 15/10/2015<sup>2</sup> e rimborso delle spese vive sostenute successivamente alla pubblicazione dell'avviso di vendita;
- 3) saldo o quota sul compenso dei legali che partecipano alla distribuzione (con rimborso delle spese vive sostenute e riconoscibili ex art. 95 c.p.c.), secondo i parametri forensi **medi** disciplinati dal DM n. 37/2018 e ss. mm. per gli avvocati dei creditori **utilmente** inseriti nel progetto di distribuzione; secondo i parametri **minimi** per gli altri (salvo che si tratti del precedente);
- 4) saldo o quota sul compenso del custode calcolato ex DM 80/2009 e rimborso delle spese vive sostenute;
- 5) saldo o quota del compenso per l'esperto stimatore;
- 6) eventuale compenso per la redazione dell'attestato di Prestazione Energetica, quantificato in € 300,00 oltre accessori, salvi casi particolari che saranno rappresentati dall'ausiliario al Giudice;
- 7) ulteriori spese autorizzate.

Al momento del deposito del progetto il Giudice provvederà con timbro/visto apposto sul progetto a ratificare la liquidazione dei professionisti proposta nel progetto medesimo, restituendo eventualmente gli atti all'ausiliario per una rettifica del progetto di distribuzione ove non condivida i criteri di liquidazione.

Il professionista ausiliario provvede al deposito dei rapporti riepilogativi semestrali secondo il format ministeriale, al deposito di un ulteriore rapporto riepilogativo alla scadenza della delega con contestuale richiesta di proroga, nonché al deposito del rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies D.L. 179/2012, convertito dalla L. 221/2012 e ss. mm., sempre utilizzando il format ministeriale.

#### **ulteriori compiti ricadenti sul custode:**

- apporre all'esterno degli immobili un cartello con la scritta "IN VENDITA GIUDIZIARIA - TRIBUNALE DI TERAMO", l'indicazione del numero e dell'anno della procedura nonché il numero telefonico del custode, visibile dalla pubblica via;
- accompagnare, anche valendosi dell'ausiliario nominato, gli interessati a visitare i beni entro 7 giorni dalla richiesta formulata, fornendo ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni. La disamina dei beni si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e **ad impedire che essi abbiano contatti tra loro;**
- segnalare se nel corso del procedimento la detenzione dell'immobile cessa di essere in capo al debitore ed al suo nucleo familiare;

---

<sup>2</sup> Considerando la fase dell'esecuzione, le eventuali distribuzioni già avvenute e le eventuali vendite ancora da effettuare, e comunque al netto di somme già percepite dal delegato e dagli ausiliari.

- segnalare se, per colpa o dolo del debitore o dei membri del suo nucleo familiare, sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, o l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, ovvero quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, di talché debba essere emesso l'ordine di liberazione di cui all'art.560 VI co. c.p.c.;
- depositare in via telematica verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, e relazioni semestrali nel corso della custodia ed una finale contenente rendiconto;
- attuare l'ordine di liberazione in favore dell'aggiudicatario, salva rinuncia del medesimo, ai sensi dell'art.560 co. VI c.p.c.

Qualora gli immobili pignorati siano occupati in forza di autorizzazione del Giudice, si provvederà ad emettere l'ordine di liberazione in modo che essi siano liberi contestualmente al deposito del decreto di trasferimento, salva espressa rinuncia dell'aggiudicatario.

Se si tratta di immobili occupati senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, fatte salve eventuali apposite disposizioni già impartite dal Giudice dell'Esecuzione al custode, si provvederà alla liberazione dei medesimi senza indugio, su richiesta del custode/ausiliario e previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

Si avvisa che in ogni caso il Giudice, sentiti il custode e il debitore, ordinerà la liberazione dell'immobile pignorato anche se costituente abitazione necessaria al debitore o alla sua famiglia, qualora risulti ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, nonché quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per causa attribuibile al debitore o alle persone del suo nucleo convivente, ovvero se il debitore violi altri obblighi a suo carico.

A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e ss. C.p.c.; il giudice può autorizzare il custode ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari.

Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intimerà alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi.

Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli sarà notificata dal custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del Giudice dell'Esecuzione, ne disporrà lo smaltimento o la distruzione, ove gli stessi non possano essere destinati a organizzazioni benefiche.

#### RENDE NOTO

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione a quanto previsto nel D.P.R. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle

leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 e ss. mm., presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;

che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet sopra individuati;

che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

#### AVVERTE

che ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a 24 mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto.

Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso manifestato in modo espresso al professionista delegato prima dell'inizio della gara;

Le competenze professionali dell'ausiliario verranno determinate in analogia con quanto previsto dal DM 227/2015.

Teramo 11/03/2026

Il Giudice dell'Esecuzione

Flavio Conciatori

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®